TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 52/2024 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Fiorella Cesarano

Creditore:

OLYMPIA SPV S.R.L.

contro:

e

Relazione tecnica

in ottemperanza al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 18.10.2026

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 870389a335eb57fe2852066527fcb6e

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Dario Michele Pontolillo, già nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, espone quanto segue.

Con istanza depositata in data 15.10.2026 il Custode Giudiziario Avv. Maria Gilio segnalava il sopravvenuto ammaloramento degli elementi aggettanti dell'immobile pignorato ubicato nel Comune di Banzi (PZ), alla Via Nino Bixio n. 16, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Banzi al Foglio 39, particella 520, subalterno 1.

In particolare, venivano evidenziati fenomeni di degrado interessanti il balcone del piano primo ed il terrazzo-balcone del piano secondo prospicienti la pubblica via, consistenti in fessurazioni dell'intonaco, distacco di porzioni di copriferro e locale esposizione delle armature metalliche.

Con provvedimento del 18.10.2026 il Giudice dell'Esecuzione conferiva al sottoscritto incarico integrativo finalizzato a:

- verificare lo stato manutentivo dell'immobile e dei danni segnalati;
- accertare la sussistenza di eventuali condizioni di pericolo;
- individuare gli interventi necessari alla conservazione del bene e alla tutela della pubblica incolumità;
- quantificare i relativi costi.

2. ATTIVITÀ SVOLTA

In esecuzione dell'incarico ricevuto, a seguito di comunicazione PEC del 20.10.2026 (*All.1*), il giorno 24.10.2026 il sottoscritto effettuava il sopralluogo tecnico presso l'immobile staggito unitamente al Custode Giudiziario Avv. Maria Gilio e alla presenza della debitrice esecutata

Nel corso dell'accesso si procedeva:

- all'esame visivo delle facciate prospicienti Via Nino Bixio e Via Solferino;
- alla verifica dello stato manutentivo dei balconi e del terrazzo oggetto della segnalazione;
- all'acquisizione di documentazione fotografica;
- alla valutazione dello stato di conservazione degli elementi strutturali visibili.

3. STATO DEI LUOGHI E ACCERTAMENTI TECNICI

Dall'ispezione visiva eseguita è stato accertato che i frontalini e gli intradossi dei balconi prospicienti la pubblica via presentano fenomeni di degrado riconducibili alla progressiva alterazione del calcestruzzo armato.

Sono stati rilevati:

- fessurazioni diffuse dell'intonaco;
- distacco localizzato del copriferro;
- distacco di porzioni di laterizio del solaio costituente i balconi;

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 870389a335eb57fe2852066527fcb6e

- esposizione di alcune armature metalliche;
- fenomeni di ossidazione delle barre d'armatura;
- presenza di porzioni di solaio latero-cementizio ed intonaci ammalorati potenzialmente soggetti a ulteriore distacco.

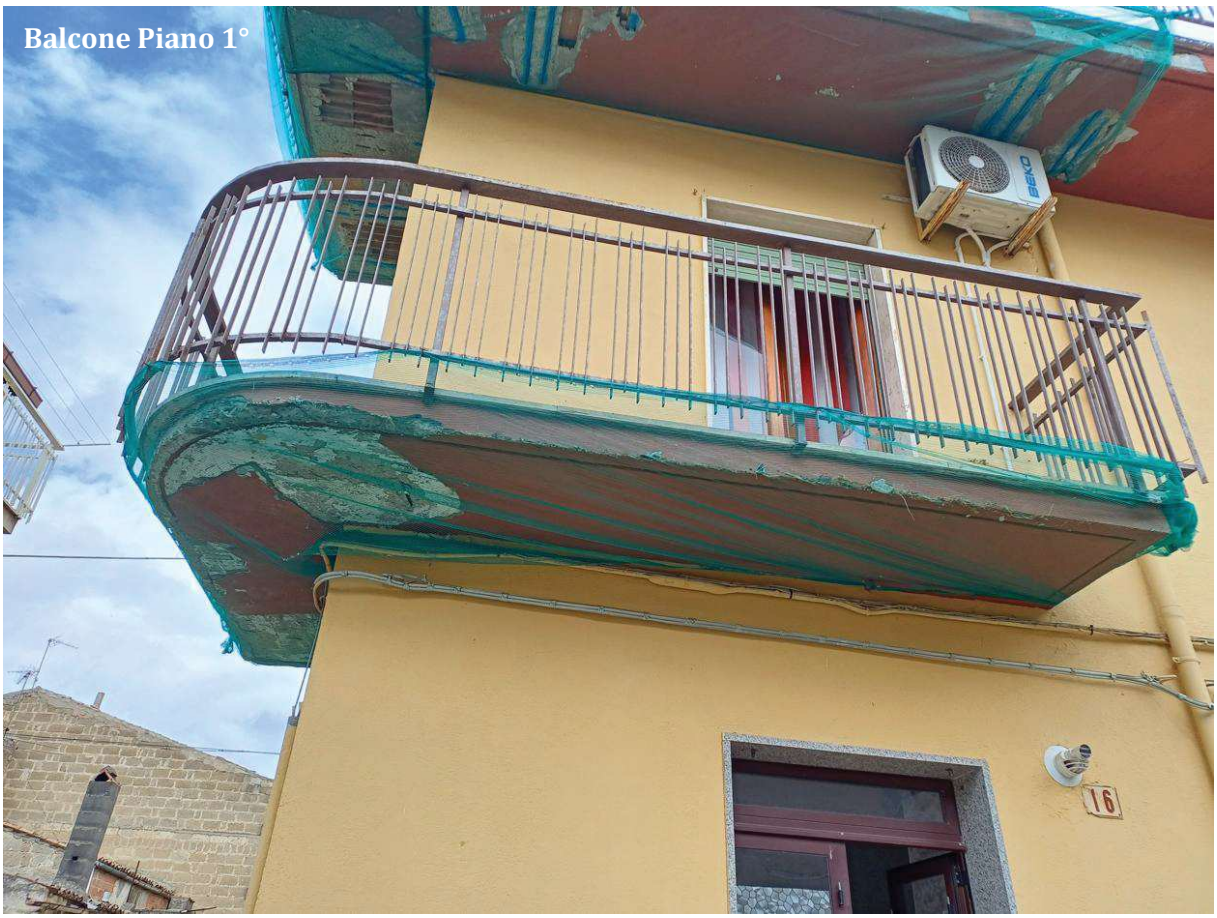
È stato inoltre verificato che gli occupanti hanno già provveduto alla rimozione di alcune porzioni instabili e all'installazione di una rete provvisionale di protezione finalizzata a contenere l'eventuale caduta di piccoli frammenti.

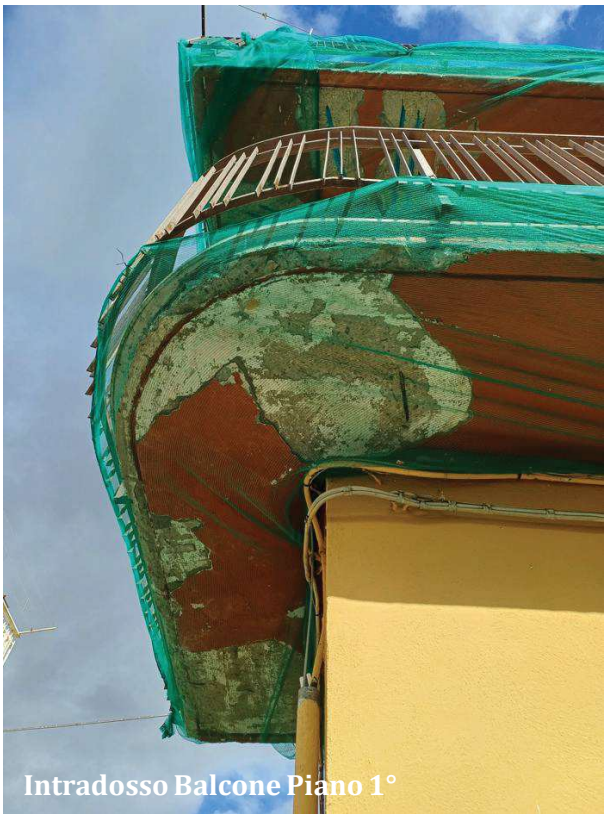
I fenomeni osservati risultano verosimilmente correlati all'azione degli agenti atmosferici ed alla progressiva penetrazione dell'acqua nei solai in latero-cemento che costituiscono i balconi e il terrazzo, con conseguente ossidazione/corrosione delle armature e distacco del copriferro.

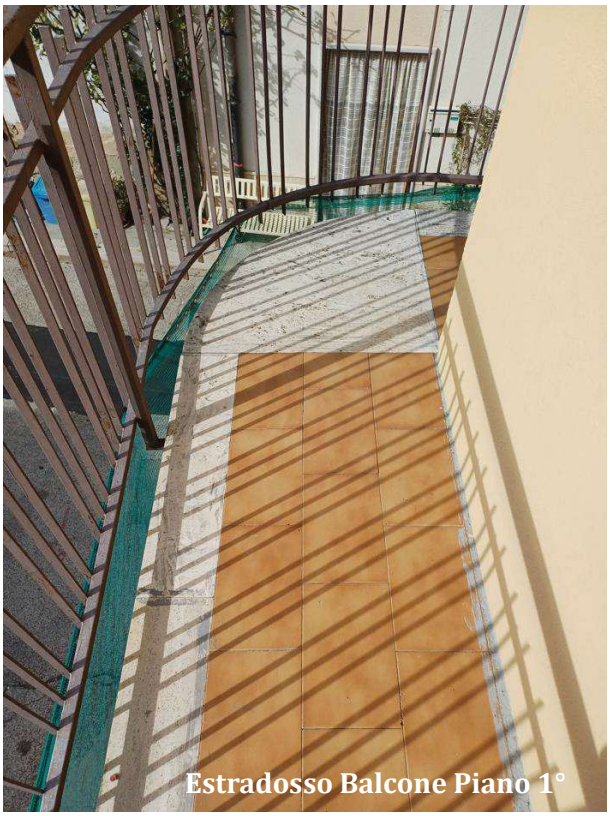
Nel seguito alcune foto del sopralluogo del 24.10.2026:



Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 870389a335eb57fe2852066527fcb6e





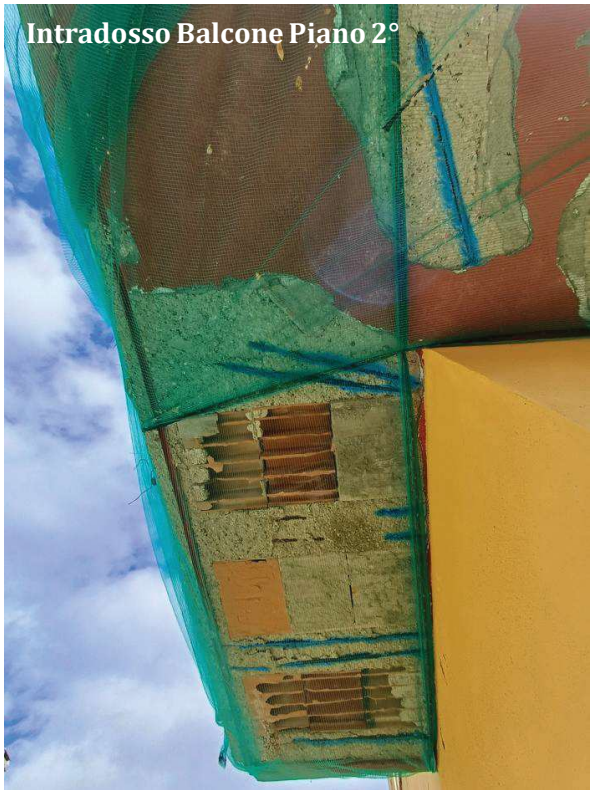


Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 870389a335eb57fe2852066527fcb6e

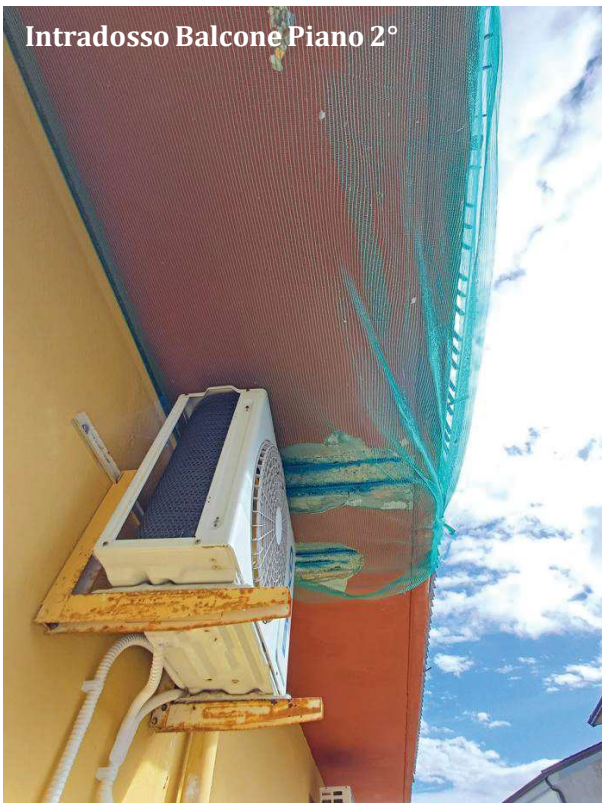

Balcone Piano 1°


Intradosso Balcone Piano 1°


Intradosso Balcone Piano 2°


Intradosso Balcone Piano 2°

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 870389a335eb57fe2852066527fcb6e


Intradosso Balcone Piano 2°


Estradosso Balcone Piano 2°

4. VALUTAZIONE DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA

L'accertamento effettuato ha consentito di rilevare uno stato di degrado manutentivo degli elementi aggettanti.

Tuttavia, all'atto del sopralluogo non sono stati rilevati dissesti strutturali, deformazioni apprezzabili o cinematismi tali da far ritenere imminente il collasso dei balconi o del terrazzo.

Pertanto, allo stato delle verifiche eseguite, il fabbricato non presenta criticità di carattere statico.

Permane invece un concreto rischio di caduta di limitate porzioni di intonaco e di copriferro sulla pubblica via sottostante, con potenziale pregiudizio per la pubblica e privata incolumità.

Per tale ragione il sottoscritto ha ritenuto necessario prescrivere (si veda verbale di sopralluogo *All.2*):

- l'interdizione dell'utilizzo dei balconi e del terrazzo;
- il mantenimento della rete di protezione esistente;
- il transennamento e la delimitazione dell'area pubblica sottostante fino al completamento degli interventi di risanamento.

5. INTERVENTI NECESSARI

Al fine di eliminare le criticità rilevate e prevenire ulteriori fenomeni di degrado, si ritiene necessario procedere alle seguenti lavorazioni:

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 870389a335eb57fe2852066527fcb6e

1. installazione e mantenimento delle opere provvisionali di sicurezza;
2. allestimento di ponteggio per l'accesso ravvicinato agli elementi ammalorati;
3. demolizione controllata delle porzioni di intonaco, calcestruzzo e laterizio degradate o in fase di distacco;
4. pulizia meccanica delle armature metalliche ossidate;
5. applicazione di trattamento passivante anticorrosivo alle armature scoperte;
6. ripristino del copriferro mediante malte strutturali idonee;
7. ripristino dei frontalini metallici e degli intradossi dei balconi;
8. verifica e ripristino delle impermeabilizzazioni e delle pendenze delle superfici esposte agli agenti atmosferici;
9. rasatura e tinteggiatura finale delle superfici interessate dagli interventi.

6. COSTI DEGLI INTERVENTI

Sulla base:

- della consistenza dell'immobile;
- delle superfici esterne presenti;
- dell'entità dei fenomeni di degrado osservati;
- dei costi medi di mercato e dei prezzi normalmente applicati per analoghe opere di manutenzione straordinaria e ripristino del calcestruzzo armato;
- dell'applicazione del Prezzario LL.PP. Regione Basilicata vigente;

si può formulare una stima degli interventi necessari.

La previsione economica risulta così articolata:

Ponteggi ed opere provvisionali	€ 3.000,00
Demolizioni e smaltimenti	€ 1.000,00
Trattamento armature e ripristino del calcestruzzo	€ 2.000,00
Ripristini impermeabilizzazioni e finiture	€ 1.500,00
Oneri di sicurezza ed imprevisti	€ 800,00
Totale stimato (oltre I.V.A.)	€ 8.300,00
IVA (10%)	€ 830,00
(A) TOTALE LAVORI EDILI	**€ 9.130,00**

Per l'esecuzione degli interventi risulta inoltre necessario sostenere i costi per:

SPESE TECNICHE per incarico professionale comprendente: - progettazione e predisposizione degli elaborati tecnici; - presentazione della pratica edilizia presso il Comune di Banzi; - direzione dei lavori; - assistenza tecnica e contabilità dei lavori; - certificazione di regolare esecuzione; - IVA e oneri previdenziali	€ 2.000,00
Diritti di Segreteria e Oneri Amministrativi	€ 200,00
(B) TOTALE SPESE TECNICE E ONERI AMMINISTRATIVI	**€ 2.200,00**

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 870389a335eb57fe2852066527fcb6e

Pertanto, i costi complessivi da sostenere per i lavori di messa in sicurezza, indispensabili per la conservazione dell'immobile e la tutela della pubblica incolumità, sono complessivamente pari a:

COSTI COMPLESSIVI (A) + (B)	**€ 11.330,00**

7. RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Alla luce di quanto sopra, si è proceduto alla rideterminazione del prezzo a base d'asta dell'immobile, detraendo i costi da sostenere per i lavori di ripristino:

Prezzo a base d'asta originario: € 119.800,00

Importo lavori di ripristino: € 11.330,00

Prezzo a base d'asta AGGIORNATO = 119.800,00 – 11.330,00= **€ 108.470,00**

PREZZO A BASE D'ASTA AGGIORNATO = € 108.470,00

8. CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche eseguite il sottoscritto conclude che:

- i balconi ed il terrazzo prospicienti la pubblica via presentano fenomeni di ammaloramento dei solai latero-cementizi e dei relativi rivestimenti superficiali;
- allo stato delle verifiche eseguite, il fabbricato non presenta criticità di carattere statico;
- sussiste tuttavia un concreto rischio di caduta di porzioni di intonaco e copriferro sulle aree pubbliche sottostanti;
- la rete di protezione esistente costituisce misura esclusivamente provvisionale;
- risulta necessario mantenere il divieto di utilizzo dei balconi e del terrazzo interessati;
- risulta altresì necessario il transennamento e la delimitazione dell'area pubblica sottostante sino al completamento degli interventi;
- gli interventi di messa in sicurezza e risanamento, con l'applicazione dei prezzi di cui al Prezzario LL.PP. Regione Basilicata vigente, sono pari ad **Euro 9.130,00** per lavori edili, oltre spese tecniche stimate in **Euro 2.000,00** ed oneri amministrativi stimati in **Euro 200,00**, per complessivi **Euro 11.330,00**.
- alla luce dei lavori necessari per la conservazione dell'immobile, il prezzo a base d'asta risulta aggiornato ad **€ 108.470,00.**

Tanto si relaziona in adempimento dell'incarico conferito.

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 870389a335eb57fe2852066527fcb6e

ALLEGATI

1. Comunicazione PEC del 20.10.2026;
2. Verbale di sopralluogo del 24.10.2026.

Potenza, lì 15.11.2026

Il CTU

Ing. Dario Michele Pontolillo

Firmato Da: DARIO MICHELE PONTOLILLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 870389a335eb57fe2852066527fcb6e